

La loi Scellier et dispositif Jego

Le 06 janvier 2010

▶ AVANTAGES - INCONVÉNIENTS

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<ul style="list-style-type: none"> - Bénéficier d'une réduction d'impôt. Ce taux est de: <ul style="list-style-type: none"> * 25 % pour les logements acquis en 2009 et en 2010 (40% pour les logements situés en Outre-Mer), * 15 % pour les logements acquis en 2011, (35% pour les logements situés en Outre-Mer) * et 10 % pour les logements acquis en 2012 (35% pour les logements situés en Outre-Mer acquis après 2011) Ce taux sera majoré de dix points pour les logements situés en métropole acquis ou construits en 2011 et 2012 dont le niveau de performances énergétiques est supérieur à celui imposé par la législation en vigueur (logements BBC) - Réduction Robien Scellier est cumulable avec la déduction de 30% Borloo. - Pas de conditions de ressources du locataire. - Possibilité de louer à un parent qui ne dépend pas du foyer fiscal de l'investisseur. - Location déléguée possible sous conditions. - Possibilité de réaliser l'investissement au travers d'une SCI. - Possibilité de réaliser l'investissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Engagement de location à usage de résidence principale ou de conservation des parts de SCI semi transparentes, pendant 9 ans. - Le logement doit se situer dans une commune appartenant à la zone A B1 ou B2, ou une commune ayant obtenu un agrément - Les titulaires de droits démembrés ne peuvent pas prétendre au dispositif, sauf en cas de décès de l'un des époux soumis à imposition commune. - Le contribuable ne peut bénéficier, au titre d'une même année d'imposition, de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement. - Les travaux de construction ou de transformation doivent être achevés avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit la demande de permis de construire. - Pas de gains de prélèvements sociaux, contrairement au dispositif De Robien. - Si le contribuable bénéficie du bouclier fiscal, le gain est réduit en tout ou partie.

avec des parts de SCPI.

- Loyers réguliers.

- Possibilité de réaliser un déficit foncier grâce aux intérêts d'emprunts.

► POINTS D'ALERTE - QUESTIONS A SE POSER

► Pour 2009, est ce que le client est bénéficiaire du bouclier fiscal ? Quel est le montant de son imposition sur le revenu ? Est-ce qu'il perçoit déjà des revenus fonciers préexistants ?

Pour les seuls investissements en 2009 et en fonction des réponses aux questions, le contribuable aura **le choix** entre les actuels dispositifs d'amortissement "Robien" ou "Borloo" et la nouvelle réduction d'impôt (sauf si la promesse d'achat est conclue avant le 01/01/09).

► Quelles sont les conditions à respecter pour le logement ?

- Les logements doivent être situés en France métropolitaine, dans les quatre départements d'Outre-Mer ou dans les collectivités d'outre-mer (Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française et îles Wallis-et-Futuna).
- Dispositif réservé aux locaux à usage d'habitation.
- La date de l'achèvement de la construction ou des travaux de transformation réalisés par le contribuable doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.
- Le logement doit respecter des conditions de zonages (la zone C n'étant pas éligible [sauf en cas d'agrément de la commune](#)).
- **La réduction d'impôt s'applique :**
 - aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
 - aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, d'une demande de permis de construire, sous réserve que la construction soit achevée au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette demande ;
 - aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 et que le contribuable transforme en logement

sous réserve que les travaux de transformation soient achevés au plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de cette acquisition ;

- o aux logements que le contribuable acquiert et qu'il réhabilite entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 ;
- o aux souscriptions de parts de SCPI réalisées entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

- **La réduction d'impôt n'est pas accordée :**

- o Au titre de l'acquisition de logements réalisée après le 1er janvier 2009 pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue par l'acquéreur avant le 1er janvier 2009.
Un contrat de réservation signé avant le 1er janvier 2009 est sans incidence sur l'obtention de la réduction qui reste alors possible.
- o Aux logements démembrés ou appartenant à une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés dont les parts sont démembrées.
- o La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal.

- **Logements respectant certaines caractéristiques thermiques et énergétiques :**

- o Il faut respecter la législation en vigueur (article L.111-9 du Code de la construction et de l'habitation).
Ceci s'applique :
- o aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire à compter de la publication du décret à paraître précisant les modalités de justification du respect des normes ;
- o ou aux logements que le contribuable fait construire - ou dont il achève la construction lorsqu'ils ont été acquis inachevés - qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret précité ;
- o ou aux locaux que le contribuable acquiert en vue de leur transformation en logement qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur du décret précité.

L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au **plus tard au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local** destiné à être transformé.

► **Quel est l'avantage fiscal de ce dispositif ?**

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'un logement dans la limite de 300.000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010, (40% pour les logements situés en outre-Mer)

- 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 (35% pour les logements situés en outre-Mer).
- 10 % pour les logements acquis ou construits en 2012 (35% pour les logements situés en outre-Mer acquis ou construits à compter de 2011).

Ce taux sera majoré de dix points pour les logements acquis ou construits en métropole en 2011 et 2012 dont le niveau de performances énergétiques est supérieur à celui imposé par la législation en vigueur (logements BBC selon toute vraisemblance - un décret à paraître fixera le niveau de performance énergétique exigé).

Le label doit être délivré au plus tard pour les acquisitions de logements neufs à la date d'acquisition, et à la date d'achèvement pour les logements acquis en Vefa ou que le contribuable fait construire.

La réduction d'impôt est répartie sur 9 années.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être reporté sur les années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement **sous la condition que le contribuable maintienne le logement en location.**

Le fait générateur de la réduction d'impôt est soit :

- la date d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation)
- la date d'acquisition si elle est postérieure.

► **Limitation à une acquisition par an**

Le contribuable ne peut bénéficier, au titre d'une même année d'imposition, de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement. Cette disposition est destinée à pénaliser les logements de petite taille.

Pour l'application de ces dispositions, le contribuable s'entend du foyer fiscal qui se compose d'une personne seule, veuve ou divorcée ou des conjoints ou partenaires pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) et soumises à imposition commune ainsi que des personnes à charge (au sens des articles 196 à 196 B du CGI).

Mariage ou conclusion d'un Pacs en cours d'année

Lorsque deux contribuables ayant chacun acquis distinctement un logement au titre d'une même année d'imposition sont, postérieurement à cette acquisition, soumis à imposition commune du fait d'un mariage ou de la conclusion d'un PACS, le nouveau foyer fiscal ainsi constitué continue de bénéficier de la réduction d'impôt au titre de chacune des acquisitions antérieures.

L'acquisition d'un logement éligible après le mariage ou un PACS ouvre également droit au bénéfice de l'avantage.

► Ce dispositif peut-il être cumulé avec d'autres dispositions ?

Le dispositif n'est pas cumulable, pour un même logement ou une même souscription de parts, avec :

- la réduction en faveur du tourisme (articles 199 decies E à G du CGI) ;
- la réduction en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale. (article 199 I du CGI) ;
- la réduction en faveur du logement en outre-mer (article 199 undecies A du CGI)
- la réduction « Malraux » (article 199 terdecies du CGI)
- le dispositif des monuments historiques (ou assimilés).
- La réduction d'impôt de ce dispositif ne se cumule pas avec la déduction pour amortissement sur un même bien.

► Régime micro

Le régime micro foncier (abattement forfaitaire de 30%) est applicable aux revenus d'un investissement Scellier.

► Quelles sont les limites de cet avantage ?

Ce dispositif n'offre pas de gain en matière de prélèvements sociaux, car il ne permet pas de réduire le montant de revenus fonciers préexistants ou futurs.

► Quelles sont les limites de la réduction d'impôt ?

Ce dispositif :

- ne permet pas de diminuer les revenus pris en compte pour la détermination du droit à restitution (« bouclier fiscal »).
- Concernant le plafonnement global des niches fiscales : la réduction d'impôt prévue doit être prise en compte pour le calcul du plafonnement de ces niches fiscales.

► Le client a-t-il un réel besoin de défiscalisation ?

Le dispositif De Robien est un dispositif fiscal qui permet d'obtenir une réduction d'impôt. Même si le client est faiblement fiscalisé, il n'y a que peu d'intérêt, mis à part celui de diminuer le revenu imposable et ainsi obtenir des prestations sociales.

► **L'actif immobilier est-il de qualité ?**

Bien que l'attrait soit la défiscalisation, les règles à suivre en matière d'investissement restent de mise.

On devra veiller tout d'abord à acquérir un bien répondant à la demande actuelle et future du marché, afin de pouvoir le louer et respecter ainsi la condition de location nécessaire au dispositif. Il faut également envisager la revente et la plus value potentielle.

► **L'actif immobilier est-il au « bon prix » ?**

L'actif devra donc être de qualité, mais il devra être acquis à un juste prix. Si on achète un actif sur valorisé, on ne bénéficiera que d'une rentabilité limitée assurée seulement par l'effet défiscalisant, dont le nouvel acquéreur ne profitera pas. A terme on subira une moins-value.

► **Les hypothèses de la simulation sont-elles réalistes ?**

Le loyer est-il réaliste ? on pourra l'évaluer en se renseignant auprès des professionnels de l'immobilier, ou en passant une petite annonce fictive...

Les loyers perçus ne seront pas égaux au loyer mensuel multiplié par le nombre de mois d'activité, il faut intégrer un coefficient de vacance variant selon le type de bien et son lieu.

Intègre-t-on le risque d'impayés ? Est-il couvert par une assurance loyers impayés, et celle-ci est-elle comptabilisée dans les charges ?

Les charges ont-elles été sous-évaluées ?

Le prix à la revente intègre-t-il le fait que l'on revendra un bien ancien, avec une décote par rapport au prix neuf à la clé ?

Le prix de revente est-il basé sur l'investissement, frais d'acquisition et TVA compris, alors qu'ils n'ont pas de valeur économique ?

► **Que se passe-t-il en présence d'un démembrement ou d'une acquisition en indivision ?**

- Indivision : Chaque indivisaire peut appliquer sa réduction d'impôt en fonction de sa quote part indivise.
- Démembrement : Le démembrement n'est pas compatible avec la réduction d'impôt de ce dispositif.

Cependant, le démembrement ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction s'il résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune. En effet, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut continuer à bénéficier de la réduction pour la période restant à courir à la date du décès.

► **Que se passe-t-il si les conditions initiales ou les engagements de location ne sont pas respectés ?**

Une remise en question de l'avantage fiscal risque d'intervenir.

► **L'investissement doit-il être réalisé au travers d'une SCI ?**

L'investissement au travers d'une SCI s'avère pénalisant au sujet du montant maximum du prix de revient du logement retenu pour le calcul de la réduction d'impôt.

En effet, celui-ci est limité à 300.000 euros.

Lorsqu'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI et comportant trois associés à parts égales acquiert un logement dont le prix de revient s'élève à 400.000 €, chaque associé bénéficie de la réduction d'impôt, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, à hauteur d'un tiers du prix de revient de ce logement, retenu pour sa fraction inférieure à 300.000 €, soit une base de réduction d'impôt égale à 100.000 € pour chacun des trois associés.

► **CONSEILS SUPPLÉMENTAIRES**

► **Vers une défiscalisation supplémentaire sur un même bien : « le Scellier Populaire ».**

- d'une déduction de 30% des revenus bruts de la location pendant la période d'engagement, s'ajoutant aux autres charges de droit commun ;
- de deux prolongations possibles de l'engagement de 3 ans chacune, permettant un complément de réduction de 2 % par an.

ATTENTION

Ces avantages fiscaux sont soumis à des conditions supplémentaires par rapport au de Robien Scellier. En effet, ces conditions sont :

- Le locataire doit être une personne autre qu'un ascendant ou un descendant du bailleur et les loyers et les ressources du locataire doivent être inférieurs à certains plafonds.

► Dans le cadre d'une détention de l'immeuble par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS, le locataire doit être une personne autre que l'un des associés ou un membre de son foyer fiscal ou encore un ascendant ou descendant d'un associé.

► Le locataire devra disposer, à la conclusion du bail, de ressources inférieures à certains plafonds.

► Concernant les plafonds relatifs aux loyers, ceux-ci sont fixés à 80% des plafonds prévus dans le cadre du « Robien Scellier ».

On notera que ces plafonds devront faire l'objet d'un strict respect durant l'intégralité de la période couverte par l'engagement de location.